

Kerpen-City! Junge, erstklassige 2-Zimmer Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung, Terrasse und Pkw-Stellplatz! (MB 4858)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	295.000,- €	Miete*	
Baujahr	2023	Nebenkosten	
Wohnfläche	83.87 m²	Zimmer	2
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	/1	Provision	2.38 %

Kerpen-City! Junge, erstklassige 2-Zimmer Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung, Innenhofterrasse und Pkw-Stellplatz! (MB 4858)

Modernes Wohnen in zentraler Lage ? stilvoll, effizient, barrierefrei!

In bester Lage von Kerpen-City präsentiert sich diese hochwertige 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse zum ruhigen Innenhof, barrierefreiem Zugang, durchdachtem Grundriss und Pkw-Stellplatz (+8.800 EUR) - eingebettet in ein exklusives Neubauprojekt mit nur 8 Parteien in energieeffizienter KfW 55-Bauweise.

IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Baujahr: 2023

Etage: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 84 m²

Zimmer: 2

Besonderheiten: Innenhofterrasse, Stellplatz, barrierefrei

Raumaufteilung:

Wohn-/Esszimmer, separate Küche, Schlafzimmer, elegantes Vollbad, Abstellraum, großzügige Terrasse

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

KfW 55 Effizienzhaus ? niedriger Energieverbrauch, Energieeffizienzklasse A+

Hochwertige Fußbodenheizung in allen Räumen

Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Weißer Sicherheits-Wohnungstür und elegante weiße Innentüren

Anthrazitfarbene großformatige Fliesen im Bad
Holzfarbener Vinyl-Designboden
Hocheffiziente Luftwärmepumpe + dezentrale Warmwasseraufbereitung
Personenaufzug
Eigener Kellerraum + Fahrradraum + gemeinschaftliche Waschküche
Pkw-Stellplatz (+8.800 EUR)

BESONDERER KOMFORT - Ein Wohnkonzept mit Stil und Funktion:

Die lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit bodentiefen Fenstern, einem offen gestalteten Wohn-/Essbereich und direktem Zugang zur geschützten Terrasse. Die separate Küche bietet Raum für Ihre individuelle Einbauküche samt praktischem Abstellraum.

Das luxuriöse Bad vereint Walk-in-Dusche mit Regenduschkopf, Badewanne, modernes Hänge-WC und eleganten Waschtisch ? eine Ausstattung auf Top-Niveau!

GEBÄUDE-HIGHLIGHT: KfW 55 BAUWEISE

Ein Standard für zukunftssicheres, nachhaltiges Wohnen:

Ein KfW-Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 % der Primärenergie eines vergleichbaren Neubaus. Das bedeutet: extrem niedrige Heizkosten und hohe Umweltfreundlichkeit.

ENERGIEWERTE

Energieausweis: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: nur 15,7 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: A+
Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Warmwasser: dezentral

INVESTMENT MIT PERSPEKTIVE

Die Wohnung ist solvent vermietet:
Kaltmiete: 1.005,00 EUR
Stellplatzmiete: 55,00 EUR
Nebenkosten: 130,00 EUR
Staffelmietvertrag mit jährlicher Erhöhung um 20,00 EUR
Ideal für Kapitalanleger, aber auch für Eigennutzer durch spätere Nutzung bei Eigenbedarfskündigung interessant.

HAUSGELD & NEBENKOSTEN

Das monatliche Hausgeld steht noch nicht endgültig fest.
Orientierungswert: ca. 2,90 EUR/m² inkl. Heizkosten

LAGE - MITTEN IN KERPEN

Zentral und lebendig: Kerpen-City vereint städtischen Komfort mit hoher Lebensqualität:
Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinische Versorgung
Schulen, Kitas und Freizeitangebote (Sport, Schwimmbäder, Kultur)
Sehr gute Verkehrsanbindung:
- A1/A61 in wenigen Minuten erreichbar
- Ca. 25 Min. Fahrzeit nach Köln mit dem Auto

VIRTUELLER 360°-RUNDGANG

Erleben Sie die Wohnung jetzt online!

Schalten Sie den virtuellen Rundgang frei unter: www.zeitundwert.de

FAZIT

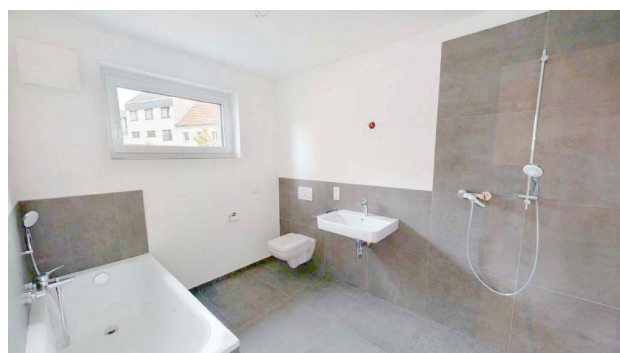
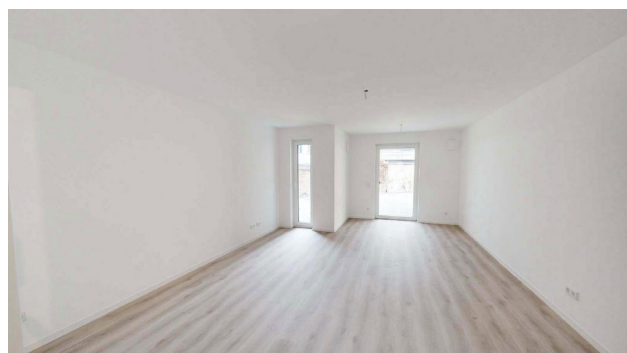
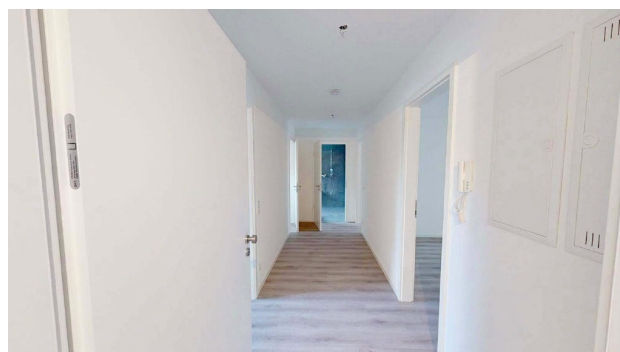
Ob als sorgloses Investment oder zukünftiges Zuhause in Bestlage ? diese junge, exzellent ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen beides: hohen Wohnkomfort und langfristige Wertstabilität mitten im Herzen von Kerpen.

Zögern Sie nicht ? jetzt Exposé anfordern oder Besichtigungstermin vereinbaren!

IHR ANSPRECHPARTNER

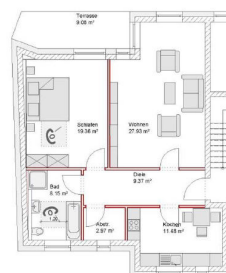
Herr Michael Bodelier steht Ihnen gerne unter Tel: 0 22 35 - 92 92 620 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Rufen Sie an!

Objektbilder





WKG 1



Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.